

CONVENTION
Communauté Urbaine de Bordeaux

PROJET

CENON – Beau-Site – Tranche I
Réhabilitation de 142 logements (Bât A B C)

FINANCEMENT EN PRU A.S.

ENTRE LES SOUSSIGNES

- **Monsieur Alain ROUSSET**, Président de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

- **Monsieur Philippe DEJEAN**, agissant au nom de **Monsieur Pierre JEANTET**, Président du Conseil d'Administration de la Société d'H.L.M. **CLAIRSIENNE**, dont le siège social est à BORDEAUX – 223, Avenue Emile Counord, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 03/10/2005 et du 10/05/2006.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, par délibération de son Conseil en date du
reçue à la Préfecture de la Gironde le

garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt de 985 835 €, au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le financement en PRU A.S. de l'opération de réhabilitation de 142 logements à CENON – Résidence “ BEAUSITE ” – Rue Jean- Raymond Guyon, d'un prix de revient approximatif s'élevant à **2 254 845 €** dont T.V.A. 5,5 %. Les caractéristiques de ce financement sont les suivantes :

- taux d'intérêt : 3,20 %,
- taux de progressivité des annuités : 0 %
- durée : 15 ans maximum,
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Les taux d'intérêts et de progressivités indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération, soit 2,75 %. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement des contrats de prêts, si le taux du Livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au journal officiel, est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet les rapports entre la Communauté Urbaine de BORDEAUX et la Société.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté Urbaine, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par la Société d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir, pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société.

Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I de l'article ci-dessus comprendra :

- **au crédit** : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- **au débit** : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction et la réhabilitation desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux
- Etat détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.



ARTICLE III

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence et, dans le cas où la garantie de la Communauté Urbaine aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'article V ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté Urbaine et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Communauté Urbaine effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de la Société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de la Société.

ARTICLE IV

De convention entre les parties, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention et, si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription sur les immeubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de **985 835 €** sur des biens valant **2 852 630 €** au bilan du 31.12.06.

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

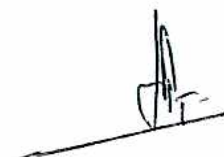
Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la Société sera tenue de présenter, le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toute autre cause, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.



ARTICLE V

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comprendra :

- **au crédit** : le montant des remboursements effectués par la Société, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.
- **au débit** : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'article 3,

ARTICLE VI

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants :

- livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Commissaire de la République, en exécution du décret loi du 30 Octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations

ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Communauté Urbaine.

A l'expiration de ladite convention et, si le compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine n'est pas soldé, les dispositions des articles 1er, 2ème et 3ème (paragraphe 1), 4ème et 5ème ci-dessus resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la Communauté Urbaine.

Fait à BORDEAUX, le

le 3 mai 2007

Pour la SOCIETE

Le Directeur Général,



Par délégalion
du Directeur Général,


Jean-Pierre THILLET
DIRECTEUR TECHNIQUE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Président

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : Réhabilitation de 142 logements Tranche I Bât A B C à CENON - " Beausite" –Rue Jean- Raymond Guyon

Caisse prêteuse : Caisse des Dépôts et Consignations
Montant de l'emprunt : 985 835 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **985 835 €**, la Société d'H.L.M. CLAIRSIENNE s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX si celui-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan figurent ci-dessous :

Biens donnés en garantie : voir détail sur tableau joint.

Le 3 mai 2007



Par délégation
du Directeur Général,


Jean-Pierre THILLET
DIRECTEUR TECHNIQUE

CLAIRSIENNE

P 0060


CENON - Beausite
Réhabilitation

Programmes donnés en garantie

P 0060 CENON - Beausite				
	TOTAL	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3
	<i>310 logements</i>	<i>142 logements</i>	<i>98 logements</i>	<i>70 logements</i>
terrains	13 954,66	6 392,13	4 411,47	3 151,05
contructions	366 486,53	167 874,48	115 857,03	82 755,02
Améliorations	924 583,26	423 518,78	292 287,61	208 776,87
Total Net au 31/12/06	1 305 024,45	597 785,39	412 556,12	294 682,94
Revalorisation après travaux	5 141 990,00	2 254 845,00	1 663 784,00	1 223 361,00
<i>Programmes déjà garantis :</i>	-	-	-	-
<i>Reste disponible :</i>	<i>6 447 014,45</i>	<i>2 852 630,39</i>	<i>2 076 340,12</i>	<i>1 518 043,94</i>

Garanties accordées au P 0060 - Réhabilitation	5 141 990,00	2 254 845,00	1 663 784,00	1 223 361,00
---	--------------	--------------	--------------	--------------

Solde	1 305 024,45	597 785,39	412 556,12	294 682,94
-------	--------------	------------	------------	------------


clairsienne

223, avenue Emile Counord
33081 Bordeaux cedex
tél 05 56 292 292

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM CLAIRSIENNE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 3 octobre 2005 et 10 mai 2006

Objet : Réhabilitation de 142 logements collectifs locatifs, tranche I (bâtiments A et B + extension bâtiment C), résidence « Beausite », rue Jean-Raymond Guyon à Cenon.

Coût estimé de l'opération : 2.254.845 €

Financement : Prêt CDC PRU AS : 985.835 €
Subvention ETAT : 461.500 €
Subvention CUB 10 % : 185.222 €
Fonds propres : 480.496 €
Fonds propres complémentaires : 141.792 €

Montant de la garantie demandée : 985.835 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 2.852.630 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol :
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt : durée du prêt : 15 ans
périodicité des échéances : annuelle
taux d'intérêt actuariel : 3,20 % (révisable)
progressivité des annuités au taux de : 0 % l'an (révisable)
révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Opération de réhabilitation : résidence Beausite

Nombre de logements : 310

Commune : Cenon

nov-06

Plan de Financement Tranche 1 (142 logements) Bât A et B + extension Bât C

Prévisionnel dépenses	Financement
Coût des travaux	1 871 200 €
Honoraires B.E.	130 891 €
Maîtrise d'Ouv. 1,5 %	28 068 €
Actualisation	82 894 €
	<hr style="border-top: 3px double #000;"/>
Total TTC (TVA 5,5 %)	2 113 053 €
Maîtrise d'Ouv. compl. 2 %	44 087 €
Frais financiers 3,5%	72 974 €
Divers chantier	10 224 €
Etudes préalables	14 507 €
	<hr style="border-top: 3px double #000;"/>
Total TTC (TVA 5,5 %)	141 792 €
Total global dépenses TTC (TVA 5,5 %)	2 254 845 €

Plan de financement prévisionnel

Sub Etat PALULOS PLF 25 % / 13000 € /logts	461 500 €
Sub CUB 10 % HT (des travaux HT)	185 222 €
Fonds propres	480 496 €
Prêt C.D.C	985 835 €

(PALULOS, taux bonifié 3,40 %, durée 15 ans	
Total TTC (TVA 5,5 %)	2 113 053 €

Fonds Propres complémentaire (M. Ouv. Complémentaire, frais financier, divers chantier et étude préaiables)	141 792 €
---	-----------

Total TTC (TVA 5,5%) :	141 792 €
------------------------	-----------

Total global financement TTC (TVA 5,5 %)	2 254 845 €
---	--------------------

Réhabilitation de 310 logements

Cenon – « Beau-Site »

Bât. A – B – C – D – E - F

Justificatif du prix des loyers pratiqués après réhabilitation

Estimation

- Calcul du loyer :

A) Loyer au 01/07/2005

22,478 € par m² de S. C. x 34 045 m² = 765 263 €

- Le loyer plafond autorisé au 30/06/2005 est 31,015 €.

- Le loyer actuel est à 37,98% (=> 31,015 / 22,478) du plafond autorisé.

* Δ : 31,015 – 22,478 = 8,537 €

B) Montant des travaux et honoraires (prévisionnel)

5 142 000 € à 5,5 % de TVA.

C) Evolution du loyer à la livraison après réhabilitation

Les augmentations sont effectuées à la livraison de chaque bâtiment et limitées à 10% du montant des travaux, subventions déduites et dans la limite du loyer plafond.

subventions escomptées (DDE et CUB) : 1 430 087 € (prévisionnel).

D) Simulation d'augmentation de loyer, montant des travaux pris en compte :

1- Calcul sur la totalité des travaux :

5 142 000 – 1 430 087 = 3 711 913 €

3 711 913 x 10% = 371 191 €

371 191 € / 34 045 m² de S.C. = 10,903 €/m² de S.C.

10,903 €/m² de S.C. est > 8,537 €

Nous ne pouvons pas prendre en compte ce calcul car nous ne pouvons pas dépasser le loyer plafond qui nous autoriserait une augmentation de 8,537 €/m² de S.C.

2 - Calcul avec l'augmentation acceptée à la concertation :

3,728 €/m ² de S.C. x 34 045 m ² de S.C.	=	126 920 €
126 920 x 100/10	=	1 269 200 €
1 269 200 € de Tx + 1 430 087 de Subv.	=	2 699 287 € de travaux global

Simulation d'échéancier (sur une durée de 15 ans) :

- au 1/07/2006	0,00 %	de	23,152	=	0,000 €	soit	23,152 € *
- au 1/07/2007	1,00 %	de	23,152	=	0,232 €	soit	23,384 € *
- au 1/07/2008	1,00 %	de	23,384	=	0,234 €	soit	23,618 € *
- au 1/07/2009	1,00 %	de	23,618	=	0,236 €	soit	24,854 € *
- au 1/07/2010	1,00 %	de	23,854	=	0,239 €	soit	24,093 € *
- au 1/07/2011	1,00 %	de	24,093	=	0,241 €	soit	24,334 € *
- au 1/07/2012	1,00 %	de	24,334	=	0,243 €	soit	24,577 € *
- au 1/07/2013	1,00 %	de	24,577	=	0,246 €	soit	24,823 € *
- au 1/07/2014	1,00 %	de	24,823	=	0,248 €	soit	25,071 € *
- au 1/07/2015	1,00 %	de	25,071	=	0,251 €	soit	25,322 € *
- au 1/07/2016	1,00 %	de	25,322	=	0,253 €	soit	25,575 € *
- au 1/07/2017	1,00 %	de	25,575	=	0,256 €	soit	25,831 € *
- au 1/07/2018	1,00 %	de	25,831	=	0,258 €	soit	26,089 € *
- au 1/07/2019	1,00 %	de	26,089	=	0,261 €	soit	26,350 € *
- au 1/07/2020	1,00 %	de	26,350	=	0,264 €	soit	26,614 € *
- au 1/07/2021	1,00 %	de	26,614	=	0,266 €	soit	26,880 € *
					<hr/>		
					3,728 €		

* Plus indexation I.C.C. au 1/01 de chaque année.

Pour une augmentation de 3,728 €/m² de S.C. il est pris en compte un montant de travaux de 2 699 287 € sur un programme à réaliser de 5 142 000 € (≠ 2 442 713).

3 – Calcul avec une augmentation du loyer pour atteindre le loyer plafond :

8,537 €/m ² de S.C. x 34 045 m ² de S.C.	=	290 642 €
290 642 x 100/10	=	2 906 420 €
2 906 420 € de Tx + 1 430 087 de Subv.	=	4 336 507 € de travaux global

Simulation d'échéancier (pour atteindre le loyer plafond au bout de 4 ans) :

- au 1/07/2006	8,40 %	de	22,478	=	1,888 €	soit	24,366 € *
- au 1/07/2007	8,40 %	de	24,366	=	2,046 €	soit	26,413 € *
- au 1/07/2008	8,40 %	de	26,413	=	2,218 €	soit	28,631 € *
- au 1/07/2009	8,33 %	de	28,631	=	2,384 €	soit	31,015 € *
					<hr/>		
					8,537 €		

* Plus indexation I.C.C. au 1/01 de chaque année.

Pour une augmentation de 8,537 €/m² de S.C. il est pris en compte un montant de travaux de 4 336 507 € sur un programme à réaliser de 5 142 000 €.

AMICALE DES LOCATAIRES DE LA CITE BEAUSITE

FEDERATION DE LA GIRONDE
Bât. B - Entrée 0 - 1^{er} Etage 33150 CENON

☎ 05.56.32.35.05.

la
CMI
33

14 MARS 2006

Original : CG
Copie à : P.H.D.

CLAIRSIENNE
Mr DEJEAN, Président
223 Avenue Emile Counord
33081 BORDEAUX CEDEX

Objet : réhabilitation

Cenon,
Le 12 mars 2006

Monsieur le Président,

Nous prenons note des accords conclus entre Clairtienne et notre amicale, lors de la réunion du 6 mars 2006 à la mairie en présence de Monsieur David, maire de Cenon.

Ceux-ci concernent l'augmentation de loyer, soit 1% par an pendant 15 ans, en plus de l'indice IRL annuel.

Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer ceci par écrit afin que nous puissions informer les locataires de la résidence.

En vous remerciant,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, en l'expression de nos sentiments distingués.

C. MONTALIEU
Présidente



Madame C. Montalieu
Présidente
Cnl 33
AMICALE DES LOCATAIRES DE LA
CITE BEAUSITE
Bât B Entrée 0
33150 CENON

Bordeaux, le 16 mars 2006

Réf. : PhD/CT
Objet : Réhabilitation

Madame la Présidente,

J'accuse réception de votre lettre du 12 mars 2006, dont je vous remercie.

Je vous confirme que je présenterai favorablement, à notre prochain conseil d'administration, votre proposition d'accord d'augmentation des loyers, des locataires actuellement en place, de 1 % par an pendant 15 ans, en plus de l'indice IRL annuel.

En tout état de cause, cet accord est sous réserve de l'obtention des subventions ANRU et CUB demandées.

Dans cette attente,

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,

Ph. Déjean

ATTESTATION

En complément de la Délibération du Conseil d'Administration du 03/10/2005, relative à la réhabilitation de 310 logements collectifs locatifs en 3 tranches résidence "Beausite" à CENON, je soussigné Philippe DEJEAN, Directeur Général de la Société d'H.L.M. CLAIRSIENNE, certifie qu'à l'issue du délai de concertation, l'ensemble des locataires ne s'est pas opposé au projet de réhabilitation.

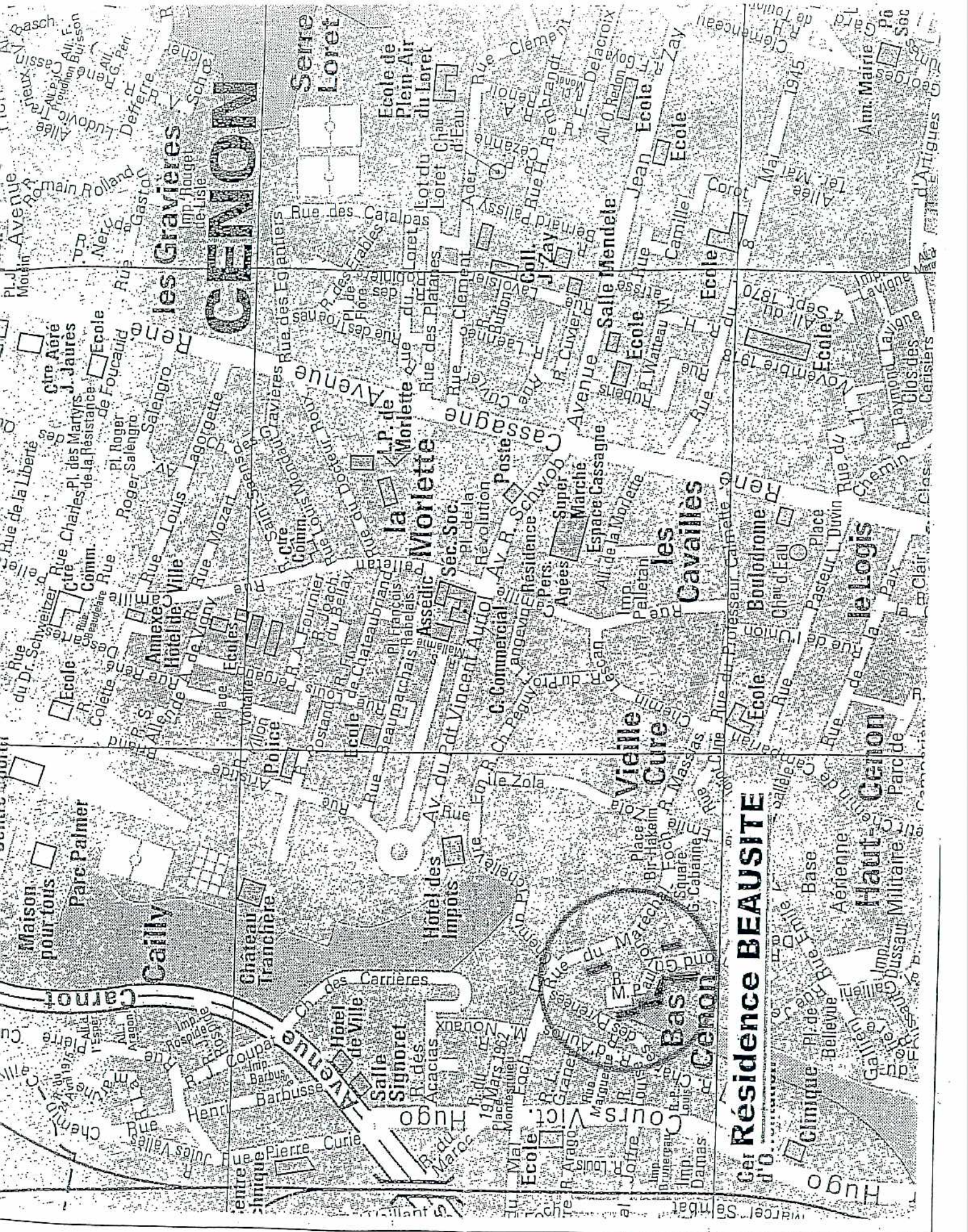
Fait à BORDEAUX, le 3 mai 2007

Par délégation
du Directeur Général,




Jean-Pierre THILLET
DIRECTEUR TECHNIQUE

Philippe Déjean
DIRECTEUR GENERAL



AN DE QUARTIER

CLAIRSIENNE
RESIDENCE BEAUSITE
CENON